



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 900 751
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 932 803	3 738 318
Sum inntekter		3 932 803	3 738 318
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	126 615
Annen driftskostnad		3 131 850	3 195 365
Sum kostnader		3 303 000	3 321 980
Driftsresultat		629 803	416 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 039	2 204
Annen finansinntekt			450
Sum finansinntekter		1 039	2 654
Annen rentekostnad			179
Sum finanskostnader		0	179
Netto finans		1 039	2 475
Ordinært resultat før skattekostnad		630 841	418 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		630 841	418 813
Årsresultat		630 841	418 813
Totalresultat		630 841	418 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		58 825	232 749
Andre fordringer		757 849	57 860
Sum fordringer		816 673	290 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 185	2 844 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 185	2 844 545
Sum omløpsmidler		3 706 858	3 135 154
SUM EIENDELER		3 706 858	3 135 154

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 150 116	2 519 275
Sum opptjent egenkapital		3 150 116	2 519 275
Sum egenkapital		3 150 116	2 519 275
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		504 287	357 801
Annen kortsiktig gjeld		52 454	258 077
Sum kortsiktig gjeld		556 742	615 878
Sum gjeld		556 742	615 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 706 858	3 135 154



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 813674

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 900 751
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 932 803	3 738 318
Sum inntekter		3 932 803	3 738 318
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	126 615
Annen driftskostnad		3 131 850	3 195 365
Sum kostnader		3 303 000	3 321 980
Driftsresultat		629 803	416 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 039	2 204
Annen finansinntekt			450
Sum finansinntekter		1 039	2 654
Annen rentekostnad			179
Sum finanskostnader		0	179
Netto finans		1 039	2 475
Ordinært resultat før skattekostnad		630 841	418 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		630 841	418 813
Årsresultat		630 841	418 813
Totalresultat		630 841	418 813



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		58 825	232 749
Andre fordringer		757 849	57 860
Sum fordringer		816 673	290 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 185	2 844 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 185	2 844 545
Sum omløpsmidler		3 706 858	3 135 154
SUM EIENDELER		3 706 858	3 135 154
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 150 116	2 519 275
Sum opptjent egenkapital		3 150 116	2 519 275



Sum egenkapital	3 150 116	2 519 275
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	504 287	357 801
Annen kortsiktig gjeld	52 454	258 077
Sum kortsiktig gjeld	556 742	615 878
Sum gjeld	556 742	615 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 706 858	3 135 154



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

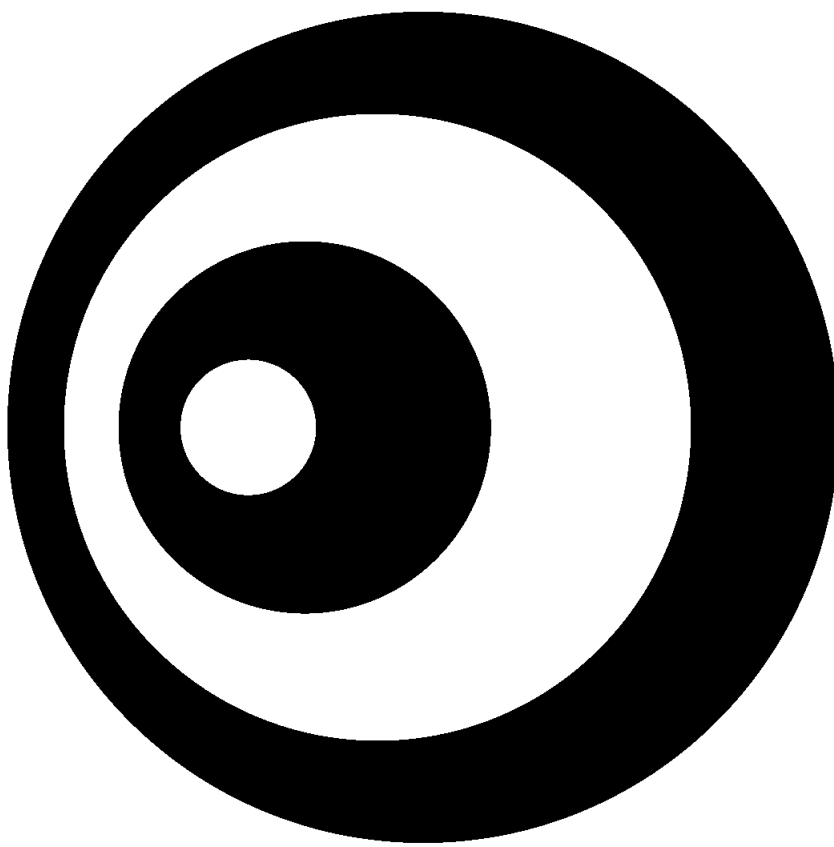
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Lørenhagen Eierseksjonssameie kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Årsmøte i Lørenhagen Eierseksjonssameie avholdes 11 mai 2022 kl.18.00 i Rødstua i Sinsen Kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årets resultat kr.630 841 overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE

Styrehonorar, forslag om kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.
Styrets forslag er tatt inn lenger bak i innkallingen.

5. FORSLAG

- A) Automatisk åpning av alle fellesinngangsdører.
- B) Utvendig felles vask av balkonger.
Forslagene med styrets innstilling er tatt inn lenger bak i innkallingen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 2 år.
- C) Valg av to varamedlemmer for 1 år.
- D) Valg av to til valgkomité for 2 år, og en for 1 år.
- E) Valg av en representant til Løren Velforening.
Valgkomiteens innstilling se bakerst i innkallingen.

Oslo, 29.4.2022

Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å delta ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å signere på oppmøtelisten eller ved innlevering av fullmakt.



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 5.5.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:	Valgt:
Leder : Rita Haadem	2020-2022
Styremedlem : Helge Vadem	2020-2022
Styremedlem : Ine Knarvik Thorstensen	2021-2023
Styremedlem : Sean Alvin Bennett Ryel	2021-2023
Varamedlem : Rolf Thorkildsen	2021-2022
Varamedlem : Maria Due	2021-2022

Valgkomite for 1 år: Philip A. Kruse, Marit Gjærum, Turid Vasstveit.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av to bygninger med til sammen 100 boligseksjoner, og 6 næringsseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.27 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 900 751. Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Lån:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/ bredbånd:

Spørsmål vedrørende TV og bredbånd kan gjøres til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no. Det ble inngått ny avtale gjennom Velforeningen, den trådte i kraft 1 juni 2021. Denne avtalen gir den enkelte større valgmuligheter. Kostnaden for basispakken er uendret.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP 1222405.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energijattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energijattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 9 styremøter.

- På første styremøte introduserer vi nye styremedlemmer for styrets arbeid, oppgaver og digitale plattformer. Videre ble faste oppgaver fordelt mellom medlemmene i styret.



Kommunikasjon med beboere:

- FB gruppen i sameiet fungerer godt, både til informasjon fra styret og kommunikasjon mellom beboere.
- Styremailen benyttes primært til konkrete spørsmål til styret fra beboer.
- Styret benytter denne til å sende ut felles informasjon. SMS benyttes til korte beskjeder og påminnelser.
- Hjemmesiden har blitt oppdatert jevnlig gjennom det siste året. Vi har oversatt vedtekter og husordensregler til engelsk, og disse er lagt ut på hjemmesiden.
- Lovmessig er det de originale norske tekstene som er juridisk bindende.

Dør & heis:

- Alle dørpumper har hatt service, nå er justert de slik at døren lukkes saktere. De siste ca. 30-40 cm lukkes de like raskt som tidligere, dette fordi døren må lukkes helt, da områdene innenfor er brannceller.
- Døren ut til taket i 41 C hadde en lås som fysisk måtte låses igjen. Det har dessverre hendt at dette ble glemt, og uvedkommende ble observert på taket. Vi har byttet lås på denne døren, i tillegg er det hengt opp skilt med: Adgang forbudt for uvedkommende.
- Heisstans er alltid en utfordring. Heisene har ikke så ofte stans, som tidligere. Men, heisen i 41 C skiller seg ut her. Den har hatt mye hyppigere stans enn de andre heisene. Denne heisen har hatt en ekstra service sist høst. Alle heisene har kontroll og service 4 ganger pr. år.
- I januar 2022 ble batteriene for nødkjøring ved stans, byttet i alle heisene.
- Hærverk i heisene har det dessverre vært flere tilfeller av. I 43A hadde noen løsnet hele panelet hvor knappene for etasjevalg er, slik at det falt over personer i heisen. I 41E hadde noen fjernet hele håndtaket på veggen inni heisen.
- En gjenganger er å lage riper og «klin» på speilene i heisen.

Belysning:

- Alle lysene i pullertene i hagen er ombygd for bruk av miljøvennlige LED pærer.
- Flere lamper i fellesområdene har sluttet å fungere p.g.a. slitasje/elde, disse byttes fortløpende. Vi har valgt å ikke bytte alle på en gang, da vi erfarer at det er variasjon på hvor lenge den enkelte lampen fungerer som den skal.

Renhold av fellesarealer:

- Vi byttet renholdsfirma i desember 2020. Dette fungerte veldig bra i begynnelsen. Etter hvert ble renholdet dårligere og dårligere. Vi sendte mange henvendelser, dokumentert med bilder, over flere måneder. Uten at renholdet bedret seg nevneverdig. Styreleder tok kontakt med avdelingsleder hos renholdsfirmaet. Ble fortalt at beboere kjeftet på renholder hos oss, og ingen av renholderne i firmaet ønsket å vaske hos oss. Dette er jo svært uheldig, og det løser absolutt ingen problemer. Har man noe å utsette på innleide tjenester, skal man ta kontakt med styret. Dette har medført at vi bytter renholdsfirma fra 1. mai 2022.

Vedlikehold i oppgangene:

- I to oppganger hadde vi fått fuktskader på utforingene på enkelte vinduer. Dette skyldes antagelig at vinduer har stått åpne når det har regnet. Vi har byttet utforingene der det har vært fukt, malt disse og tilstøtende vegg.



- I forbindelse med dette arbeidet ble behovet for ytterlig oppmaling av veggene i oppgangene veldig synlig. Av den grunn har vi valgt å male veggene i alle oppganger. For å friske opp litt, og få en penere helhet valgte vi å male en vegg i alle etasjer i en annen nyanse enn hvitt.

Brannvern:

- Årlig brannvernkontroll er gjennomført av Norsk Brannvern høsten 2021.
- Varselet kontroll av brannalarmen i alle oppganger er utført. Enkelte hører denne dårlig inn i leiligheten. Alarmen vi har er godkjent, og står på høyeste lydnivå.
- Kontroll av nødlys og test av brannalarm er utført våren 2022.
- Batteripakke til alle nødlys i fellesområdene er bestilt og vil bli byttet med det første.

Gasspeis:

- Årlig kontroll av gasspeis er gjennomført, to var ikke til stede ved kontrollen. Disse skal være kontaktet av AlfaOlis. Minner om at dette er lovpålagt kontroll. Alle som er tilknyttet gassanlegget har plikt til å sørge for at denne kontrollen bli gjennomført i egen seksjon.

Hagen vår:

- Fjernet en rad med høye busker mot Nortura. Disse er byttet ut med lave busker fra et bed i hagen. Disse buskene er erstattet med blomsterløk.
- Vannet i hagen gjennom sommerhalvåret.
- Alle benker og sitteplassene i pergolaene er beiset.
- Buskene mot Løren Stasjon er klippet ned etter ønske fra styret der.

Vannskade:

- Vi har hatt vannskade som skyldes tilbakeslag fra avløp p.g.a. fettansamling i avløpet. Forsikringsselskapet vårt anbefalte oss å foreta en vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør. Vedlikeholdsspyling er gjennomført 7. – 14- mars 2022.
- Tre var ikke tilgjengelige på oppsatt tid, hos disse ble det spylt 4. april.
- Veldig bra gjennomført av både beboere og Rørleggerhuset AS.

Forsikringsavtale:

- Etter anbefaling fra IF Forsikring har vi økt sameiets egenandel fra kr. 6 000.- til kr. 10 000.-
Dette utgjør en reduksjon av sameiets årlige forsikringspremie på kr. 20 000.-

Overvåkningskamera:

- Etter oppgradering av ventilasjonsanlegget i garasjen ble PC'n til overvåkningskameraet nærmest stengte inne p.g.a. nye store luftkanaler. Ved ettersyn av denne, oppdaget vi at switch måtte byttes. Her var vi heldige og fikk en med 24 utganger, for prisen til en med 16 utganger (det var det vi hadde fra før).
- PC er flyttet til hovedtavlerommet, hvor det både er godt lys og god plass. Vaktmester har vederlagsfritt skaffet oss bord og stol.



Budsjett:

- Byggene våre nærmer seg 10 år. Av den grunn må vi regne med økte kostnader til vedlikehold framover. Økte strømpriser påvirker også budsjettet. Vi må regne med at de økte kostnader for oppvarming i fellesområdene vil vedvare. Ved gjennomgang av budsjettforslaget fra forretningsfører fant vi det riktig å øke postene for vedlikehold, strøm og felleskostnader.

Restavfall – og pappnedkast:

- Vi har fått henvendelser om å endre nedkastene til 2 med papp/papir og 2 til restavfall. Dette har vi undersøkt med renovasjonsetaten. Det er hverken mulig eller ønskelig å bytte fra restavfall til papp/papir. Renovasjonsetaten sine rutiner og infrastruktur hindrer et slikt bytte.
- Da er det en mulighet igjen. Alle må være flinke til å dele pappen i tilstrekkelig små biter.
- Større pappesker o.l. bringes til gjenbruksstasjonen bak Meny.

PC

- Styret har tidligere besluttet å gå til innkjøp av en Laptop, som til enhver tid skal følge sittende styreleder. Denne er innkjøp med vanlig Office pakke og virusprogram.

Nøkler:

- Vi har en nøkkel til søppelrommet som næring bruker, fordi lokalet har brannalarm.
- Ved brannsentralen i 41 E har det hengt nøkkel til selve sentralen. Da brannalarmen ble utløst i januar oppdaget vi at denne nøkkelen er stjålet. Nå har vi skaffet 2 nye nøkler. For å unngå at den forsvinner igjen har vi montert en nøkkelboks med kode i et område hvor bare masterbrikke har tilgang.
- Nøkkel til søppelrommet, og en av nøklene til brannsentralen ligger der. Den andre nøkkelen til brannsentralen oppbevares av styreleder, eller dennes stedfortreder.

Styret har hatt søkelys på nødvendig vedlikehold. Vårt arbeid som tillitsvalgte innebærer i første rekke å ta vare på sameiets økonomiske verdier, både bygninger og uteområder. En annen viktig oppgave er å sørge for at sameiet har avsatte midler til nødvendig vedlikehold i årene som kommer. Og også å bestrebe at alle tilbud / anbud på arbeid som utføres har riktig pris, og god kvalitet. Dette reduserer behovet for å ta opp store lån, som ofte skaper kraftig økning av felleskostnadene.

Styret for garasjen og styret for boligdelen har hatt godt samarbeide, og hjulpet hverandre gjennom året.

Som tidligere år, har også det siste året vært en god del henvendelser til styret på e-post. Spesielt i ferietiden har vi hatt «mailvakt» for å svare på henvendelser. Dette fungerer godt. Hvis noe skulle være akutt i ferietiden, har vi hatt kontakinformasjon til en i styret på hjemmesiden.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 3 932 803. Dette er 170 403,- mer enn budsjettert og skyldes økte inntekter i utleie av tomt til parkering.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 3 303 000. Dette er 452 700 mindre enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiets offentlige avgifter ble budsjettert for høyt, inkl. næring sin andel av vann og avløpsavgift, og mindre utgifter til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 630 841. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 5% i 2022. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 174 900. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Styret har budsjettert med høyere energikostnader i 2022.

Fjernvarmeforbruk, og gass for de som har det, avregnes den enkelte seksjon årlig. Techem Norge AS, kundeservice@techem.no leser av forbruk fjernvarme og kan foreta avlesning av fjernvarmeforbruk ved eierskifte.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften holdes uendret. Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 % i 2022.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.



Oslo, 29.4.2022
Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

**Rita Haadem/s/
Styreleder**

**Helge Vadem/s/
Styremedlem**

**Ine Knarvik Thorstensen/s/
Styremedlem**

**Sean A. Bennett Ryel
Styremedlem/s/**



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenhagen Eierseksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenhagen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 630.841. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 3. mai 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Lørenhagen Eierseksjonssameie

2021



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		3 145 540	3 145 400	3 053 832
Andre inntekter	2	308 463	138 200	205 686
Kabel-TV, bredbånd		478 800	478 800	478 800
Sum inntekter		3 932 803	3 762 400	3 738 318
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	171 150	171 200	126 615
Driftskostnader	4	2 042 735	2 258 300	2 016 323
Vedlikeholds-kostnader	5	626 512	835 000	731 002
Honorarer	6	191 493	211 700	183 200
Forsikringer	7	233 641	223 000	222 305
Andre kostnader	8	37 470	56 500	42 535
Sum kostnader		3 303 000	3 755 700	3 321 980
Driftsresultat		629 803	6 700	416 338
Finansinntekter	9	1 039	2 500	2 654
Finanskostnader		0	0	179
Sum finansinnt.- og kostnader		1 039	2 500	2 475
Resultat	10	630 841	9 200	418 813



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		58 825	232 749
Andre kortsiktige fordringer	11	26 612	3 255
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	81 873	54 605
Brenselregnskap	13	649 363	0
Bank	14	2 890 185	2 844 545
Sum omløpsmidler		3 706 858	3 135 154
Sum eiendeler		3 706 858	3 135 154
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		3 150 116	2 519 275
Sum egenkapital	15	3 150 116	2 519 275
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		504 287	357 801
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 104	37 513
Brenselregnskap		0	219 820
Annen kortsiktig gjeld	16	13 350	745
Sum kortsiktig gjeld		556 742	615 878
Sum gjeld og egenkapital		3 706 858	3 135 154
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		3 706 858	3 135 154
Kortsiktig gjeld		556 742	615 878
Sum Arbeidskapital		3 150 116	2 519 275

Oslo, 29.04.2022

Styret for Lørenhagen Eierseksjonssameie

Rita Haadem/s/
Styreleder

Helge Vadem/s/
Styremedlem

Ine Knarvik Thorstensen/s/
Styremedlem

Sean A. Bennett Ryel/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre inntekter

Utleie tomt parkering	290 397
Leie av tomt / fortau næring	8 058
Leie bod/kontor Bygårdservice	10 008
Sum andre inntekter	308 463

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	21 150
Styrehonorar	150 000
Sum lønnskostnader	171 150

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	4 406
Felleskostnader/andel velforening	105 000
Fjernvarme	24 048
Matteleie	12 068
Offentlige avgifter	892 665
Renhold	212 143
Strøm/nettleie	163 153
Tv, bredbånd	478 800
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	17 994
Vaktmesterjeneste	132 458
Sum driftskostnader	2 042 735

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold brannvernlegg	78 326
Vedlikehold bygninger	145 692
Vedlikehold elektrisk anlegg	44 621
Vedlikehold heis	137 399
Vedlikehold uteanlegg	98 558
Vedlikehold ventilasjon	121 915
Sum vedlikeholdskostnader	626 512

Note 6 Honorarer

Andre honorar	31 363
Forretningsførsel	146 630
Revisjonshonorar	13 500
Sum honorarer	191 493

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie IF	233 641
Sum forsikring	233 641

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	14 111
Datakostnader	19 281
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	2 028
Sum andre kostnader	37 470

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	1 039
Sum finansinntekter	1 039



Note 10 Resultat

Fordeling bolig/næring/garasje		Bolig	Næring	Garasje	Total
Felleskostnader	bolig	2 899 524			2 899 524
Felleskostnader seksj. 101 - 103	næring		94 764		94 764
Felleskostnader seksj. 105	garasje			126 864	126 864
Felleskostnader seksj. 104, 106	garasje			24 388	24 388
Utleie areal, parkering, bod.	brøk	198 339	32 449	77 675	308 463
Tv, bredbånd	bolig	478 800			478 800
Sum		3 576 663	127 213	228 927	3 932 803
Styrehon inkl. arbeidsgiveravg.	brøk	110 048	18 004	43 098	171 150
Felleskost velforening	bolig	105 000			105 000
Offentlige avgifter	bolig	892 665			892 665
Vaktmestertjenester	bolig	132 458			132 458
Strøm / nettleie	bolig	163 153			163 153
Fjernvarme	bolig	24 048			24 048
Renhold / matteleie	bolig	224 211			224 211
Containerleie	bolig	4 406			4 406
Vakthold / alarmanl.	bolig	17 994			17 994
Tv, bredbånd	bolig	478 800			478 800
Vedlikehold bygninger	bolig	145 692			145 692
Vedlikehold uteanlegg	bolig	98 558			98 558
Vedlikehold heis	bolig	137 399			137 399
Vedlikehold ventilasjon	bolig	29 415			29 415
Vedl. ventilasjon garasje	bolig/gar	66 469		26 031	92 500
Vedlikehold EL	bolig	42 365			42 365
Vedl. El. leser garasje	garasje			2 256	2 256
Vedlikehold brannvernanlegg	brøk	50 363	8 240	19 723	78 326
Forretningsførrelse	brøk	94 282	15 425	36 923	146 630
Revisjon	brøk	8 680	1 420	3 399	13 500
Andre honorarer	brøk	20 167	3 299	7 898	31 364
Forsikring	brøk	150 229	24 578	58 834	233 641
Andre kostnader	brøk	24 093	3 942	9 435	37 470
Renteinntekter	bolig	-1 039			-1 039
Totalt		3 019 457	74 907	207 598	3 301 962
Overskudd		557 206	52 305	21 329	630 841
Brøk areal		7 451	1 219	2 918	11 588
Brøk areal bolig og garasje		7 451		2 918	10 369

**Note 11 Andre kortsiktige fordringer**

Avs. Aimo park des.	23 467
Avs. honorar Sebra Forvaltning	3 075
Avs. purregeb.	70
Sum andre kortsiktige fordringer	26 612

Note 12 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

IF. 1 kvartal 2022	62 214
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	62 214

Note 13 Brenselsregnskap

Fjernvarme	1 519 461
Energiservice og Adm.honorar	66 263
Akto.utfakturert seksjonseiere	-936 360
Gass	135 000
Akto.utfakturert seksjonseiere	-135 000
Sum brenselsregnskap	649 363

Note 14 Bankinnskudd

Driftskonto 8397.10.90734	2 890 185
Sum bankinnskudd	2 890 185

Note 15 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Bolig	2 073 965	557 207	2 631 172
Næring s.101-103	185 971	52 305	238 276
Garasje s.104, 106	41 860	3 443	45 303
Garasje s.105	217 479	17 886	235 365
Sum Egenkapital	2 519 275	630 841	3 150 116

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Andel fjernvarme LHP 2020.	240
L.Hagen Næring, vann og avløp 2021.	13 110
Sum annen kortsiktig gjeld	13 350



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	3 302 700	3 145 540	3 145 400	3 053 832
Andre inntekter	138 700	308 463	138 200	205 686
Kabel-TV, bredbånd	478 800	478 800	478 800	478 800
Sum inntekter	3 920 200	3 932 803	3 762 400	3 738 318
Kostnader:				
Lønnskostnader	171 200	171 150	171 200	126 615
Driftskostnader	2 160 800	2 042 735	2 258 300	2 016 323
Vedlikeholdskostnader	865 000	626 512	835 000	731 002
Honorarer	208 800	191 493	211 700	183 200
Forsikringer	285 000	233 641	223 000	222 305
Andre kostnader	57 000	37 470	56 500	42 535
Sum kostnader	3 747 800	3 303 000	3 755 700	3 321 980
Driftsresultat	172 400	629 803	6 700	416 338
Finansinntekter	2 500	1 039	2 500	2 654
Finanskostnader	0	0	0	179
Sum finansinnt.- og kostnader	2 500	1 039	2 500	2 475
Resultat	174 900	630 841	9 200	418 813



4. GODTGJØRELSE

Styret foreslår å øke samlet styrehonorar til kr. 200.000.-

Vi erfarer at sameiene i området har mellom kr. 1.900.- og kr. 3.250.- pr. leilighet i styrehonorar. Til sammenligning har vi hos oss kr. 1.500.- pr leilighet.

På bakgrunn av at er vanskelig å få en ny styreleder fra sameiet, mener vi at det er riktig å øke styrets godtgjørelse. Vi håper det kan bidra til å rekruttere fra eget sameie.

Forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar økes til kr. 200.000.-

5. FORSLAG

A) Automatisk åpning av alle fellesinngangsdører foreslått av Maria Bjørklund.

Jeg foreslår automatisk åpning av inngangsdør, da jeg opplever det som problematisk når jeg skal inn med barnevogn. Det er farlig for små barn å komme i klem med døren.

Dette er et tiltak som ikke bare gagnar meg selv, men alle i sameiet.

Det upraktisk hvis man skal frakte noe stort, eller har handlet mye. Og i tillegg er det ikke er det universiell utforming for eldre eller mennesker med handicap. Alle andre moderne bygg på Løren har dette

Jeg har snakket med Automatikk service A/S, og de sier prisen avhenger av mye, men ca 25000-30000 per dør. De er nødt til å komme på befaring først.

Kostnaden for dette kan dekkes gjennom lån og økte felleskostnader.

Styrets betraktning:

Automatisk åpning på alle felles inngangsdører er veldig kostbart, service og reparasjoner er ikke medtatt i prisen forslagsstiller har innhentet.

Det er snakk om 15 dører, totalsummen og kostnad til vedlikehold vil utgjøre en betraktelig kostnad for sameiet.

Når det gjelder personer med funksjonsnedsettelse, som eventuelt måtte ha behov for døråpnere, er det kommunen som dekker dette etter søknad fra den som har behovet.

Sameiet har ikke ansvar for slike hjelpemidler til beboere.

Styret har fått muntlig tilbakemelding på ca. kostnad fra vår dør- og lås leverandør, KeyWest AS, samt beskrivelse på hva som må utføres av arbeid og endring av elektronikk.

Regulering av dørpumper fra garasje og bakkeplan i 5 oppganger. Den innerste døren i slusen fra garasjen må byttes, da denne ikke har elektrisk låsstykke. I tillegg kommer det kostnad for elektriker, og brikkeleser.

Dette komme omtrent på kr. 110.000.- inkl. mva pr. oppgang.

Styrets forslag til vedtak:

Vi har en bygningsmasse fra 2012, oppført med bygge standard fra 1997. Dette medfører økte kostnader i forbindelse med ordinært vedlikehold.

Av den grunn finner vi ikke rom i budsjettet for nyanskaffelser av denne størrelsen.



B) Utvendig felles vask av balkonger foreslått av Maria Bjørklund.

Sameiet får inn et felles tilbud på utvendig vask av balkonger. Dette dekkes av den enkelte seksjon.

Styrets betraktning:

Slik styret forstår dette forslaget, skal dette foregå som en felles fasadevask.

Dette krever at alle i samme oppgang er hjemme samtidig, slik at man får ryddet inn fra balkongen.

Erfaringsmessig vet man at dette er krevende å alle til å være hjemme samtidig, og fordi det er mange som vil vaske selv.

I tillegg må det brukes lift, som er kostbart.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at de som ønsker hjelp til renhold av balkong, kontakter et egnet renholds byrå, og avtaler direkte.



LØRENHAGEN EIERSEKSSJONSSAMEIE

Valgkomiteens innstilling til sameiets årsmøte 2022.

Valgkomiteen beklager at vi ikke har en kandidat til styreleder vervet.

Styret har siden årsmøtet 5.5.2021 bestått av

Leder:	Rita Haadem	2020-2022
Styremedlem:	Helge Vadem	2020-2022
Styremedlem:	Ine Knarvik Thorstensen	2021-2023
Styremedlem:	Sean Alvin Bennett Ryel	2021-2023
Varamedlem:	Rolf Thorkildsen	2021-2022 - flyttet ila perioden
Varamedlem:	Maria Due	2021-2022

Rita Haadem, Helge Vadem, Maria Due ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen forslag til årsmøtet 11.5.2022.

Leder:		2020-2024
Styremedlem:	Ine Knarvik Thorstensen	2021-2023
Styremedlem:	Sean Alvin Bennett Rye	2021-2023
Styremedlem:	Per Birger Evensen	2022-2024
Varamedlem:	Wenche Kruse	2022-2023
Varamedlem:	Van Tran	2022-2023

Med dette forslaget vil begge bygningskropper være representert.

Innstillingen er enstemmig.

Turid Vasstveit (sign.) Philip Kruse (sign.) Marit Gjærum (sign.)



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no